

Toezegging de vraag over de uniformering prijzen hoekwoning/twee onder een kapwoning (90%-regeling) Venhorst en Boekel komt de wethouder terug voor de raadsvergadering. Met name gericht op wijze waarop dit berekend wordt.

Dat het verschil tussen de prijzen Boekel en Venhorst niet exact 90% is, is een gevolg van twee zaken. De 90% wordt berekend over het niet afgeronde bedrag (zie pag 97 van het taxatierapport) en deze uitkomst wordt hierna afgerond op € 5. Door deze manier van werken worden afrondingsverschillen niet naar de komende jaren meegenomen en blijven de prijsverschillen juist zo dicht mogelijk bij het getaxeerde verschil. Het klopt dus inderdaad dat de prijzen voor Venhorst niet op 90% van de grondprijzen van Boekel zitten, maar op 90% van de in Boekel getaxeerde prijzen. In het vervolg zal dit duidelijker in het raadsvoorstel voor de grondprijzen opgenomen worden.

Wanneer nieuw raadsvoorstel in het gebruik geven van reststroken planning komt de portefeuillehouder op terug. Binnen een jaar, in ieder geval voor vaststelling grondprijzen voor het jaar 2027.

Dit voorstel komt zo snel mogelijk, maar in ieder geval voor het zomerreces.

De wethouder komt voor de raadsvergadering terug op de vraag waarom het aangenomen amendement uit 2023 (Differentiatie grondprijzen Boekel Venhorst 14-12-2023) over het gelijk trekken van prijzen voor starterswoningen voor Venhorst en Boekel niet is behouden.

Het gaat om een mondeling amendement in 2024 over de prijzen van 2025:

Woordvoerders in tweede termijn: dhr. Dijcks (VVD)

De raad dient een raadsbreed mondeling amendement in.

Het amendement luidt: “dat de vierkante meter prijs voor de starterswoningen worden gelijkgetrokken voor Venhorst en Boekel op het niveau dat voor Boekel is vastgesteld.”

Voor de hoogte van de grondprijzen sluiten we aan bij of groeien we toe naar de taxatiebedragen. De m2 prijzen voor Venhorst zijn over de volle breedte 10% lager getaxeerd dan in Boekel. Voor de starterwoningen is dit echter geen logische omdat juist hier over het gehele grondgebied van gemeente Boekel één maximale verkoopprijs geldt (75% van betaalbaarheidsgrens). We kunnen ons voorstellen dat uw raad in afwijking van het raadsvoorstel de grondprijzen voor starterwoning in Venhorst gelijkstelt aan die voor Boekel. We wachten de discussie hierover in de Raad af.

De wethouder zegt toe dat er antwoord komt (vorm nog onbekend) over de wijze waarop opvolging is gegeven op de motie “Onderzoek inzet instrumenten inzake differentiatie grondprijzen” (14-12-2023 ingediend).

De motie bevat vier onderdelen. Hieronder vindt u per onderdeel ons antwoord:

a. tariefdifferentiatie in grondprijzen rij-/starterswoningen tussen verkoop aan commerciële vs. niet-commerciële kopers, zoals corporaties, zelfbouwers, CPO;

Een gemeente kan alleen een andere vierkante meterprijs hanteren voor partijen als die differentie is gebaseerd op objectieve, functionele verschillen én onder naleving van de regels voor transparantie en gelijke behandeling. Grondprijzen worden vastgesteld inclusief een tariefdifferentiatie naar soort woning en wel of niet corporaties.

Bij de nog op te stellen gemeentelijke huisvestingsverordening wordt dit verder onderzocht.

b. afdwingen en/of stimuleren dat projectontwikkelaars rij-/starterswoning compleet opleveren, inclusief standaard voorzieningen;

Het compleet opleveren van starterswoningen is staand beleid.

c. criteria formuleren die leiden tot het gunnen van bouwprojecten aan projectontwikkelaars die aantoonbaar hun verantwoordelijk nemen in het bieden van goede service én kwalitatieve, betaalbare woningen;

Middels prijsvragen formuleren we criteria aan de inschrijvende projectontwikkelaars

d.bij een deel van de huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen voorrang geven aan inwoners uit de eigen gemeente.

Standpunt hierover is in Woonzorgvisie meegenomen